

31994L0047

29.10.1994

JURNALUL OFICIAL AL COMUNITĂȚILOR EUROPENE

L 280/83

**DIRECTIVA 94/47/CE A PARLAMENTULUI EUROPEAN ȘI A CONSILIULUI
din 26 octombrie 1994**

**privind protecția dobânditorilor în ceea ce privește anumite aspecte ale contractelor privind dobândirea
dreptului de folosință pe durată limitată a bunurilor imobile**

PARLAMENTUL EUROPEAN ȘI CONSILIUL UNIUNII EUROPENE,

având în vedere Tratatul de instituire a Comunității Europene, în special articolul 100a,

având în vedere propunerea Comisiei ⁽¹⁾,

având în vedere avizul Comitetului Economic și Social ⁽²⁾,

hotărând în conformitate cu procedura prevăzută la articolul 189b din tratat ⁽³⁾,

întrucât:

- (1) Disparitățile dintre legislațiile interne privind contractele în ceea ce privește achiziția dreptului de folosință pe durată limitată a unui sau a mai multor bunuri imobile sunt de natură să creeze obstacole în calea funcționării adecvate a pieței interne și denaturarea concurenței și de a duce la închiderea piețelor naționale.
- (2) Scopul prezentei directive este de a stabili o bază minimă de norme comune referitoare la aceste aspecte, ceea ce va face posibilă asigurarea unei funcționări adecvate a pieței interne și va proteja, prin urmare, dobânditorii. Este suficient ca respectivele norme să reglementeze tranzacțiile contractuale numai în ceea ce privește aspectele care se referă la informarea privind elementele constitutive ale contractelor, metodele de realizare a respectivei informări și procedurile și metodele de reziliere și de retractare. Instrumentul adecvat pentru realizarea scopului în cauză este o directivă. Prezenta directivă este, în consecință, în conformitate cu principiul subsidiarității.
- (3) Natura juridică a drepturilor care fac obiectul contractelor reglementate de prezenta directivă diferă considerabil de la un stat la altul. Trimiterile la diferitele legislații trebuie să se facă în mod sintetic, dând o definiție suficient de largă a contractelor în cauză, fără să implice armonizarea naturii juridice a drepturilor în cauză la nivel comunitar.
- (4) Prezenta directivă nu are scopul de a reglementa nici măsura în care contractele privind folosința pe durată

limitată a unui sau a mai multor bunuri imobile pot fi încheiate în statele membre, nici temeiul legal al acestor contracte.

- (5) În practică, contractele privind dobândirea dreptului de folosință pe durată limitată a unui sau a mai multor bunuri imobile diferă de contractele de locațiune. Deosebirea se poate observa în, *inter alia*, modalitatea de plată.
- (6) Se poate observa de pe piață că hotelurile, rezidențele hoteliere și alte structuri turistice rezidențiale similare sunt implicate în tranzacții contractuale asemănătoare celor care au făcut necesară prezenta directivă.
- (7) Este necesar să se evite orice detalii înșelătoare sau incomplete în informarea referitoare în special la vânzarea drepturilor de folosință pe durată limitată a unui sau a mai multor bunuri imobile. Informarea în cauză trebuie completată cu un document care trebuie pus la dispoziția tuturor celor care îl solicită. Informațiile cuprinse în acest document trebuie să facă parte din contractul de dobândire a dreptului de folosință pe durată limitată a unui sau a mai multor bunuri imobile.
- (8) Pentru a oferi dobânditorilor un înalt nivel de protecție și având în vedere caracteristicile specifice ale sistemelor de folosință pe durată limitată a bunurilor imobile, contractele de dobândire a dreptului de folosință pe durată limitată a unui sau a mai multor bunuri imobile trebuie să conțină anumite elemente minime.
- (9) În vederea stabilirii unei protecții efective a dobânditorilor în acest domeniu, este necesar să se stipuleze obligațiile minime pe care trebuie să le respecte vânzătorii față de dobânditori.
- (10) Contractul de dobândire a dreptului de folosință pe durată limitată a unui sau a mai multor bunuri imobile trebuie redactat în limba oficială sau într-una dintre limbile oficiale ale statului membru în care dobânditorul este rezident sau în limba oficială sau într-una dintre limbile oficiale ale statului membru al cărui resortisant este, care trebuie să fie una dintre limbile oficiale ale Comunității. Cu toate acestea, statul membru în care dobânditorul este rezident poate solicita ca respectivul contract să fie redactat în limba sa oficială sau limbile sale oficiale, care trebuie să fie o limbă oficială sau limbi oficiale ale Comunității. Trebuie să se prevadă o traducere autorizată a fiecărui contract în scopul formalităților care trebuie îndeplinite în statul membru în care este situat bunul în cauză.

⁽¹⁾ JO C 299, 5.11.1993, p. 8.

⁽²⁾ JO C 108, 19.4.1993, p. 1.

⁽³⁾ Avizul Parlamentului European din 26 mai 1993 (JO C 176, 28.6.1993, p. 95 și JO C 225, 20.9.1993, p. 70) confirmat la data de 2 decembrie 1993 (JO C 342, 20.12.1993, p. 3); Poziția comună a Consiliului din 4 martie 1994 (JO C 137, 19.5.1994, p. 42) și decizia Parlamentului European din 4 mai 1994 (JO C 205, 25.7.1994). Proiectul comun al comitetului de conciliere din 22.9.1994.

- (11) Pentru a da dobânditorului posibilitatea de a aprecia mai bine obligațiile și drepturile care decurg din contract, trebuie să i se acorde acestuia o perioadă în care să se poată retracteze din contract fără a motiva, ținând seama că bunul imobil în cauză este deseori situat într-un stat, altul decât al dobânditorului, și se află sub incidența unei legislații diferite de cea a dobânditorului.
- (12) Cererea, din partea vânzătorului, ca plățile în avans să se efectueze înainte de sfârșitul perioadei în care dobânditorul se poate retracta fără a motiva poate reduce protecția dobânditorului. Prin urmare, plățile în avans înainte de sfârșitul acelei perioade trebuie interzise.
- (13) În cazul rezilierii contractului sau al retractării din contractul de dobândire a dreptului de folosință pe durată limitată a unuia sau a mai multor bunuri imobile, pentru care prețul este acoperit integral sau parțial printr-un credit acordat dobânditorului de către vânzător sau o terță persoană, pe baza unui acord încheiat între acea terță persoană și vânzător, se cuvine să se prevadă că respectivul contract de credit se reziliază fără penalități.
- (14) Există riscul, în anumite cazuri, ca un consumator să fie privat de protecția prevăzută de prezenta directivă, în cazul în care legislația unui stat nemembru este desemnată lege aplicabilă contractului. Prezenta directivă trebuie, în consecință, să prevadă dispoziții prin care să se prevină acest risc.

- (15) Statele membre trebuie să adopte măsuri care să asigure că vânzătorul își îndeplinește obligațiile,

ADOPTĂ PREZENTA DIRECTIVĂ:

Articolul 1

Scopul prezentei directive este de a apropia actele cu putere de lege și actele administrative ale statelor membre privind protecția dobânditorilor cu privire la anumite aspecte ale contractelor privind direct sau indirect dobândirea dreptului de folosință pe durată limitată a unuia sau a mai multor bunuri imobile.

Prezenta directivă reglementează numai dispozițiile privind tranzațiile contractuale în aspectele următoare:

- informarea cu privire la elementele constitutive ale unui contract și modalitățile de realizare a respectivei informări;
- procedurile și modalitățile de reziliere și de retractare.

Respectând normele generale din tratat, statele membre își rezervă competența în ce privește celelalte aspecte, *inter alia*, determinarea naturii juridice a drepturilor care fac obiectul contractelor reglementate prin prezenta directivă.

Articolul 2

În sensul prezentei directive:

- „contract privind, direct sau indirect, dobândirea dreptului de folosință pe durată limitată a unuia sau a mai multor bunuri imobile”, denumit în continuare „contract”, înseamnă orice contract sau grup de contracte încheiate pentru cel puțin trei ani, prin care, direct sau indirect, prin plata unui anumit preț global, este creat sau face obiectul unui transfer sau al unui angajament de transfer un drept real sau orice alt drept privind folosința pe durată limitată a unuia sau a mai multor bunuri imobile pentru o perioadă determinată sau determinabilă a anului, dar care nu poate fi mai mică de o săptămână;
- „bun imobil” înseamnă orice imobil sau parte a unui imobil folosită pentru cazare la care se referă dreptul care face obiectul contractului;
- „vânzător” înseamnă orice persoană fizică sau juridică care, în tranzacțiile reglementate de prezenta directivă și în cadrul activității sale profesionale, creează, transferă sau se angajează să transfere dreptul care face obiectul contractului;
- „dobânditor” înseamnă orice persoană fizică căreia, în tranzacțiile reglementate de prezenta directivă, acționând în scopuri care pot fi considerate în afara cadrului activității sale profesionale, i se transferă dreptul obiect al contractului sau în beneficiul căreia s-a creat dreptul care face obiectul contractului.

Articolul 3

(1) Statele membre prevăd, în legislația lor, măsuri pentru a asigura că vânzătorul este obligat să furnizeze oricărei persoane care solicită informații cu privire la bunul sau bunurile imobile un document care, pe lângă o descriere generală a bunului sau bunurilor, să conțină cel puțin informații concise și precise cu privire la elementele menționate la literele (a)-(g), (i) și (l) din anexă și modalitatea în care se pot obține informații suplimentare.

(2) Statele membre prevăd, în legislația lor, că toate informațiile menționate la alineatul (1) care trebuie conținute în documentul prevăzut la alineatul (1) fac parte integrantă din contract.

Cu excepția cazului unui acord expres al părților, informațiilor conținute în documentul menționat la alineatul (1) li se pot aduce numai modificări care rezultă din împrejurări independente de voința vânzătorului.

Orice modificări ale respectivelor informații se comunică dobânditorului înainte de încheierea contractului. Contractul menționează expres orice asemenea modificări.

(3) Orice publicitate referitoare la bunul imobil în cauză indică posibilitatea de a obține documentul menționat la alineatul (1) și locul de unde se poate obține.

Articolul 4

Statele membre prevăd în legislația lor următoarele:

- contractul, care este întocmit obligatoriu în formă scrisă, conține cel puțin elementele prevăzute în anexă;
- contractul și documentul prevăzute la articolul 3 alineatul (1) sunt redactate în limba sau una dintre limbile statului membru în care dobânditorul este rezident sau în limba sau una dintre limbile statului membru al cărui resortisant este, care este o limbă oficială sau sunt limbi oficiale ale Comunității, la alegerea dobânditorului. Cu toate acestea, statul membru în care este rezident dobânditorul poate să impună ca respectivul contract să se redacteze în toate cazurile în cel puțin limba sau limbile sale, care trebuie să fie o limbă oficială sau limbi oficiale ale Comunității, și
- vânzătorul remite dobânditorului o traducere autorizată a contractului în limba sau una dintre limbile statului membru în care este situat bunul imobil, care trebuie să fie o limbă oficială sau limbi oficiale ale Comunității.

Articolul 5

Statele membre prevăd în legislația lor următoarele:

1. pe lângă posibilitățile oferite dobânditorului în conformitate cu dreptul intern privind nulitatea contractelor, dobânditorul are dreptul:
 - să se retracteze fără a motiva în termen de zece zile calendaristice de la data semnării contractului de către ambele părți sau de la data semnării de către ambele părți a unui contract preliminar obligatoriu. În cazul în care a zecea zi este sărbătoare legală, termenul se prelungește până în prima zi lucrătoare următoare;
 - în cazul în care contractul nu conține informațiile menționate la literele (a), (b), (c), (d) punctul 1, (d) punctul 2, (h), (i), (k), (l) și (m) din anexă, în momentul semnării contractului de către ambele părți sau al semnării unui contract preliminar obligatoriu, să rezilieze contractul în termen de trei luni de la acel moment. În cazul în care informațiile în cauză sunt furnizate în termenul celor trei luni, dobânditorul dispune din acel moment de perioada de retractare prevăzută la prima liniuță,
 - în cazul în care, la sfârșitul termenului de trei luni prevăzut la a doua liniuță, dobânditorul nu și-a exercitat dreptul de reziliere și în cazul în care contractul nu conține informațiile menționate la literele (a), (b), (c), (d) punctul 1, (d) punctul 2, (h), (i), (k), (l) și (m) din anexă, să dispună de termenul de retractare prevăzut la prima liniuță începând din ziua următoare expirării termenului de trei luni;
2. în cazul în care dobânditorul intenționează să-și exercite drepturile prevăzute la punctul 1, el trebuie, înainte de expirarea termenului relevant și prin modalități care pot fi probate

în conformitate cu legislația internă, să notifice acest lucru persoanei ale cărei nume și adresă apar, în acel scop, în contract, în conformitate cu procedurile stipulate în contract în temeiul punctului (l) din anexă. Termenul se consideră respectat, dacă notificarea, în cazul în care este în scris, este trimisă înainte de expirarea termenului;

3. în cazul în care dobânditorul își exercită dreptul prevăzut la punctul 1 prima liniuță, i se poate cere să ramburseze, dacă este cazul, numai cheltuielile care, în conformitate cu dreptul intern, sunt ocazionate de încheierea contractului și de retractarea din contract și care corespund formalităților legale care trebuie îndeplinite înainte de expirarea termenului menționat la punctul 1 prima liniuță. Aceste cheltuieli sunt menționate expres în contract;
4. în cazul în care dobânditorul își exercită dreptul de reziliere prevăzut la punctul 1 a doua liniuță, nu este obligat la nici o rambursare.

Articolul 6

Statele membre prevăd, în legislația lor, interzicerea oricăror plăți în avans de către dobânditor înaintea expirării termenului în care își poate exercita dreptul de retractare.

Articolul 7

Statele membre prevăd, în legislația lor, următoarele:

- în cazul în care prețul este acoperit parțial sau integral printr-un credit acordat de vânzător sau
- în cazul în care prețul este acoperit parțial sau integral printr-un credit acordat dobânditorului de un terț pe baza unui acord între terț și vânzător;

contractul de credit se reziliază, fără penalități, în cazul în care dobânditorul își exercită dreptul de reziliere a contractului sau de retractare din contract, în temeiul articolului 5.

Statele membre stabilesc modalitățile de reziliere a contractelor de credit.

Articolul 8

Statele membre prevăd, în legislația lor, că orice clauză, prin care un dobânditor renunță la beneficiile drepturilor prevăzute de prezenta directivă sau prin care un vânzător este exonerat de responsabilitățile care decurg din prezenta directivă, nu este obligatorie pentru dobânditor, în condițiile stabilite de legislația internă.

Articolul 9

Statele membre iau măsurile necesare pentru a se asigura că, oricare ar fi legislația aplicabilă, dobânditorul nu este privat de protecția acordată prin prezenta directivă, în cazul în care bunul imobiliar în cauză este situat pe teritoriul unui stat membru.

Articolul 10

Statele membre prevăd, în legislația lor, consecințele nerespectării prezentei directive.

Articolul 11

Prezenta directivă nu împiedică statele membre să adopte sau să mențină dispoziții care sunt mai favorabile în ceea ce privește protecția dobânditorilor în domeniul pe care îl reglementează, fără să aducă atingere obligațiilor lor în conformitate cu tratatul.

Articolul 12

(1) Statele membre pun în aplicare actele cu putere de lege și actele administrative necesare pentru a se conforma prezentei directive în termen de treizeci de luni de la data publicării în *Jurnalul Oficial al Comunităților Europene*. Statele membre informează de îndată Comisia cu privire la aceasta.

Atunci când statele membre adoptă aceste acte, ele conțin o trimitere la prezenta directivă sau sunt însoțite de o asemenea trimitere la data publicării lor oficiale. Statele membre stabilesc modalitatea de efectuare a acestei trimiteri.

(2) Comisiei îi sunt comunicate de statele membre textele dispozițiilor de drept intern pe care le adoptă în domeniul reglementat de prezenta directivă.

Articolul 13

Prezenta directivă se adresează statelor membre.

Adoptată la Strasburg, 26 octombrie 1994.

Pentru Parlamentul European

Președintele

K. HÄNSCH

Pentru Consiliu

Președintele

J. EEKHOFF

ANEXĂ

Lista minimă de elemente pe care trebuie să le conțină contractul menționat la articolul 4

- (a) Identitatea și domiciliul părților, inclusiv informații precise privind calitatea juridică a vânzătorului în momentul încheierii contractului și identitatea și domiciliul proprietarului.
 - (b) Natura exactă a dreptului care face obiectul contractului și o clauză care stabilește condițiile de exercitare a dreptului respectiv pe teritoriul statului membru (statelor membre) în care se situează bunul sau bunurile și în cazul în care aceste condiții au fost îndeplinite sau, în cazul în care nu au fost îndeplinite, ce condiții mai trebuie îndeplinite.
 - (c) În cazul în care bunul a fost determinat, o descriere exactă a respectivului bun și a localizării acestuia.
 - (d) În cazul în care bunul imobil este în construcție:
 - 1. stadiul construcției;
 - 2. o estimare rezonabilă a termenului pentru finalizarea construcției bunului imobil;
 - 3. în cazul în care este vorba despre un bun imobil determinat, numărul autorizației de construire și numele și adresa (adresele) completă (complete) ale autorității sau autorităților competente;
 - 4. stadiul de instalare a serviciilor care fac bunul imobil complet funcțional (racordarea la gaz, electricitate, apă, telefon);
 - 5. o garanție privind finalizarea bunului imobil sau o garanție privind rambursarea oricărei plăți efectuate, în cazul în care bunul nu este finalizat, și, după caz, condițiile de aplicare a acestor garanții.
 - (e) Serviciile (iluminat, apă, întreținere, colectarea gunoierului) la care dobânditorul are sau va avea acces și în ce condiții.
 - (f) Facilitățile comune, cum ar fi bazin de înot, saună etc., la care dobânditorul are sau poate avea acces și, după caz, în ce condiții.
 - (g) Principiile în conformitate cu care sunt organizate întreținerea și reparațiile bunului imobil, precum și administrarea și gestiunea acestuia.
 - (h) Perioada exactă în care dreptul care face obiectul contractului poate fi exercitat și, după caz, durata regimului pus în aplicare; data de la care dobânditorul poate să își exercite dreptul contractual.
 - (i) Prețul care trebuie plătit de către dobânditor pentru exercitarea dreptului contractual; o estimare a sumei care trebuie plătită de către dobânditor pentru utilizarea facilităților și serviciilor comune; baza de calcul a valorii cheltuielilor legate de ocuparea proprietății, a cheltuielilor legale obligatorii (taxe și redevențe, de exemplu) și cheltuieli administrative complementare (de exemplu, de gestiune, de întreținere și de reparații).
 - (j) O clauză care să specifice că achiziția nu va determina alte costuri, cheltuieli sau obligații decât cele stipulate în contract.
 - (k) Posibilitatea de a participa sau nu la un sistem de schimb și/sau de revânzare a drepturilor contractuale, precum și orice costuri implicate, în cazul în care sistemul de schimb și/sau de revânzare este organizat de vânzător sau de un terț desemnat de acesta în contract.
 - (l) Informații privind dreptul de reziliere a contractului și de retractare din contract și indicarea persoanei care trebuie notificată prin scrisoarea de reziliere sau de retractare, cu specificarea modalităților de notificare a acestor scrisori; indicarea exactă a naturii și a valorii cheltuielilor pe care dobânditorul este obligat să le ramburseze în temeiul articolului 5 alineatul (3), în cazul în care își exercită dreptul de retractare; după caz, informații privind modalitățile de reziliere a contractului de credit legat de contract, în cazul rezilierii contractului sau al retractării din contract.
 - (m) Data și locul de semnare a contractului de către fiecare parte.
-